



Služba glavnog gradskog arhitekta

UP/Io broj: 20-361- 222

Nikšić, 16.06.2025. godine

Glavni gradski arhitekta, na osnovu člana 22 u vezi sa stavom 2 tačka 1, stava 3 i stava 4 i člana 23 stava 2 i člana 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), člana 18 Zakona o upravnom postupku („Službeni list Crne Gore“ br. 56/14, 20/15, 40/16 i 37/17) i Rješenja o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, a rješavajući po zahtjevu Lučić Željka iz Plužina za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju novog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 154/2 koja je upisana u LN 121 KO Goransko, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, donosi:

R J E Š E N J E

Investitoru **Lučić Željku iz Plužina daje se saglasnost** na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji potes Šume Klačina, koju čini katastarska parcela broj 154/2, koja je upisana u LN 121 KO Goransko, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta i odnos prema građevinskoj liniji), a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/25-05-UPI-286/1 od 14.05.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine.

O b r a z l o ž e n j e

Aktom broj UP/Io broj: 20-361-222 od 11.06.2025. godine, investitor Lučić Željko iz Plužina podnio je Službi glavnog gradskog arhitekta zahtjev za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju porodičnog stambenog objekta, na katastarskoj parceli broj 154/2 koja je upisana u LN 121 KO Goransko, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine (“Sl. list CG”-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, a za koji su izdati urbanističko-tehnički uslovi broj: 019-332/25-05-UPI-286/1 od 14.05.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine.

Odredbom člana 22 stav 2 tačka 1 i tačka 2 i člana 23, 24 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), propisano je da glavni gradski arhitekta daje saglasnost na:

- 1) idejno rješenje arhitektonskog projekta iz stava 1 ovog člana, koji se odnosi na zgrade do 3000m² bruto građevinske površine, osim hotela odnosno turističkog naselja sa četiri ili pet zvjezdica i turističkog rizorta;
- 2) 2) idejno rješenje projekta arhitekture privremenog objekta za koji se izrađuje glavni projekat, u odnosu na oblikovanje, materijalizaciju i urbanističke parametre iz programa iz člana 72 stav 3 ovog zakona.

Poslove iz stava 2 ovog člana glavni gradski arhitekta vrši kao prenesene poslove.

U slučaju iz stava 4 ovog člana, saglasnost na idejno rješenje arhitektonskog projekta zgrade daje glavni gradski arhitekta.

Članom 8 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), data je definicija tehničke dokumentacije i utvrđeno da je ista skup pisane, numeričke i grafičke dokumentacije kojom se utvrđuje koncepcija, uslovi i način građenja objekta a stavom 2. istog člana Zakona je utvrđeno da se ista izrađuje u skladu sa urbanističko-tehničkim uslovima koji se preuzimaju u skladu sa zakonom kojim se uređuje uređenje prostora, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 9 st.1 tačka 1. ovog Zakona, propisano je da vrstu tehničke dokumentacije čini, između ostalog i idejno rješenje, što u skladu sa citiranim članom 8 stav 2. Zakona čini obaveznost usklađenosti idejnog rješenja kao vrste tehničke dokumentacije sa urbanističko-tehničkim uslovima, ovim zakonom, posebnim propisima i pravilima struke.

Članom 10 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), navedeno je da se idejnim rješenjem utvrđuje generalna koncepcija za izgradnju objekta, a naročito: uklapanje objekta u prostor; položaj objekta u okviru lokacije i prema susjednim objektima; 3D vizuelizacija objekta; uslovi i rješenja priključenja objekta na saobraćajnu, instalacionu i drugu infrastrukturu i uređenje lokacije.

Rješenjem o imenovanju glavnog gradskog arhitekta broj 02-112-76/1 od 20.12.2021. godine, predsjednik Opštine Nikšić je imenovao Vujović Mladena, diplomiranog inženjera arhitekture, da obavlja date poslove u skladu sa zakonom.

Glavni gradski arhitekta je razmotrio zahtjev, idejno rješenje objekta projektovano od strane preduzeća „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića, pa odlučio kao u dispozitivu rješenja.

U skladu sa odredbama članova 22 i 25 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore" broj 19/25), saglasnost se izdaje na osnovu urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;

- urbanističko-tehničkim uslovima, u dijelu oblikovanja i materijalizacije;
- osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta, na lokaciji potes Šume Klačina,, sastoji se od kat. parcele broj 154/2 KO Goransko, a nalazi se u u obuhvatu Prostorno-urbanističkog plana opštine Plužine („Sl. list CG"-opštinski propisi 32/12), na području gdje nije predviđeno donošenje planova sa detaljnom razradom.

Lokacija na kojoj je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta sastoji se od:

- katastarske parcele broj 154/2 koju čini prema načinu korišćenja: livada po kulturi 6. klase, površine 513,00 m² upisane u list nepokretnosti broj 121 KO Goransko – prepis, potes Šume Klačina, u susvojini Lučić Željka u obimu prava ½ i Lučić Dragomira u obimu prava ½, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plužine, od 29.05.2025. godine, pod brojem 117-919-724/2025. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Investitor je suvlasnik i susjedne katastarske parcele:

- katastarske parcele broj 154/1 koju čini prema načinu korišćenja: dvorište površine 500,00 m², livada po kulturi 6. klase, površine 106,00 m² i zemljište pod zgradom površine 121,00 m² upisane u list nepokretnosti broj 121 KO Goransko – prepis, potes Šume Klačina, u susvojini Lučić Željka u obimu prava ½ i Lučić Dragomira u obimu prava ½, izdat od strane Uprave za katastar i državnu imovinu PJ Plužine, od 29.05.2025. godine, pod brojem 117-919-724/2025. godine, bez zabilješke tereta i ograničenja.

Dostavljena je Saglasnost Lučić Dragomira, broj: OV 6334/2025 od 30.05.2025. godine, ovjerena od strane notara Ljubiše Markova sa sjedištem u Nikšiću, kojom je saglasni da Željko Lučić može graditi stambeni objekat na katastarskoj parceli broj 154/2 površine 512 m² upisane u LN broj 121 KO Goranjsko čiji je vlasnik.

Prema Prostorno urbanističkom planu Opštine Plužine, namjena prostora na predmetnoj katastarskom parcelom broj 154/2 KO Goranjsko je "Poljoprivredno Zemljište".

Poljoprivredno zemljište obuhvata površine namjenjene poljoprivrednoj proizvodnji i to: oranice, baste, voćnjake, plantaže, rasadnike, staklenike i plastenike, poljozaštitne pojaseve, višegodišnje zasade, livade, pašnjake, ribnjake, itd..

Na području plana predviđena je izgradnja objekta kompatibilnih osnovnoj namjeni za razvoj intezivne ekološke poljoprivredne proizvodnje i to u okviru poljoprivrednog zemljišta.

Namjena objekta

U zoni ekološke poljoprivredne proizvodnje dozvoljena je izgradnja objekta koji ne ugrožavaju područje vodoizvorišta i to:

magacini repromaterijala (sjeme, vještačka đubriva, sadnice i sl.), objekti za smještaj poljoprivredne mehanizacije, objekti za proizvodnju voća i povrća u zatvorenom prostoru (staklenici, plastenici), objekti za proizvodnju gljiva, ribnjaci, sušare za voće i povrće, hladnjače i sl.

Pored pomenutih objekata, dozvoljena je izgradnja objekta za finalnu preradu poljoprivrednih proizvoda, kao i objekata namjenjenih za intezivan uzgoj stoke, peradi i krznaša (farme, klanice i sl.).

Stambeni objekti u funkciji poljoprivredne proizvodnje izvan građevinskog područja, mogu da se grade samo za vlastite potrebe i u funkciji obavljanja poljoprivredne djelatnosti.

Tipologija objekata

Objekti namjenjeni poljoprivrednoj proizvodnji su slobodnostojeći objekti (stambeni i proizvodni) ili grupacije slobodnostojećih objekata međusobno funkcionalno povezanih (proizvodni).

Pravila za formiranje kompleksa

Veličina parcele (kompleksa) na kojoj je moguća izgradnja objekta u funkciji primarne poljoprivredne proizvodnje utvrđuje se zavisno od vrste i inteziteta proizvodnje prema sledećim uslovima:

Poljoprivredni objekti	Minimalna veličina kompleksa
- za intezivnu stočarsku proizvodnju	2ha
- za intezivan uzgoj peradi i krznaša	1ha
-za intezivnu ratarsku proizvodnju na posjedu	1ha
- za uzgoj voća i povrća na posjedu	0,5ha

Maksimalan stepen zauzetosti zemljišta pod objektima je 60%, a maksimalna spratost P+Pk.

Za pozicioniranje proizvodnih objekata koji su u funkciji poljoprivrede primjenjuju se sledeća minimalna zaštitna odstojanja:

Od saobraćajnice (magistralnog puta) -100 m; i

- od građevinskog područja naselja – 500 m (ne odnosi se na staklenike i plastenike).

Defisani su osnovni urbanistički parametri, u skladu sa Prostorno-urbanističkim planom opštine Plužine, a koji su zadati u urbanističko tehničkim uslovima:

- indeks zauzetosti zemljišta pod objektima je 60,0 ‰
- maksimalna spratnost objekata P+Pk,

Sve građevinske linije zajedno (prednja, bočne i zadnja) na nivou parcele definišu moguću zonu u okviru koje se formira gabarit budućeg objekta prema definisanom indeksu zauzetosti.

- preporuka za udaljenje građevinske od regulacione linije novih objekata u zonama gdje nema formirane regulacije je 5,0 m.

Odstojanje između stambenih objekata i oranica (voćnjaka) koji se intenzivno tretiraju vještačkim đubrivom i pesticidima je minimum 800 m.

U zaštitnom pojasu između granice poljoprivredne parcele i obale vodotoka od 10m nije dozvoljeno korišćenje pesticida i vještačkih đubriva.

Pozicija objekata za uzgoj stoke (stočne farme) određuje se u skladu kapacitetom objekata i položajem objekta u odnosu na naselje. Objekti za intenzivan uzgoj stoke, peradi i krznaša koje imaju preko 50 uslovnih grla ne mogu se graditi na zaštićenim područjima prirode i na području vodozaštitnih zona. Minimalna zaštita odstojanja između granice i kompleksa stočne farme i objekata u susjedstvu su:

- od stambenih zgrada, magistralnih puteva i riječnih tokova – 200 m; i
- od izvorišta vodosnabdjevanja - 800 m.

Navedena rastojanja mogu biti i veća ako to pokaže procjena uticaja na životnu sredinu.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/25-05-UI-286/1 od 14.05.2025. godine, izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine, Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj, u tački 7. Planirano stanje, 7.1. Namjena parcele odnosno lokacije je navedeno: "Na katastarskoj parceli broj na katastarskoj parceli broj 154/2 koja je upisana u LN 121 KO Goransko, predvidjeti izgradnju stambenog objekta".

Površina lokacije na kojoj je predviđena izgradnja stambenog objekta je 513,00 m².

Uvidom u projektnu dokumentaciju konstatovano je da je planirana izgradnja porodičnog stambenog objekta, u okviru zadatih građevinskih linija.

Ostvareni parametri u arhitektonskom idejnom rješenju su:

- indeks zauzetosti iznosi 0,17, zauzetost zemljišta 17,2% (ostvarena zauzetost - projektovana max. površina pod stambenim objektom iznosi 88,65 m²),
- indeks izgrađenosti 0,40, (ostvarena – projektovana stambenog objekta BRGP iznosi 208,42 m²),
- spratnost je Po + Pr + Pk.

U urbanističko-tehničkim uslovima broj: 019-332/25-05-UI-286/1 od 14.05.2025. godine, izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine, Uprava za uređenje prostora, zaštitu životne sredine i saobraćaj, u tački 17. 3. Uslovi priključenaj na saobraćajnu infrastrukturu je navedeno: "Prema postojećem stanju Na katastarskoj parceli broj na katastarskoj parceli broj 154/2 koja je upisana u LN 121 KO Goransko, pristupa se preko nekategorisanog puta, koji trenutno nije upisan u katastar nepokretnosti".

U skladu sa navedenim Rješenjem i na osnovu uvida u dostavljenu tekstualnu i grafičku dokumentaciju, razmotren je zahtjev investitora Lučić Željka iz Plužina za davanje saglasnosti na idejno rješenje za izgradnju ostambenog bjekata , na katastarskoj parceli broj 154/2 koja je upisana u LN 121 KO Goransko, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, a za koji su izdati urbanističko-

tehnički uslovi broj: 019-332/25-05-UPI-286/1 od 14.05.2025. godine izdatih od strane Sekretarijata za opštu upravu i društvene djelatnosti Opština Plužine, i odlučeno je kao u dispozitivu, iz sledećih razloga:

Smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju stambenih objekata u okviru Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12) definisane su da arhitektonsko oblikovanje objekta treba da bude u skladu sa namjenom i sadržajem objekta, tako da objekat ima prepoznatljivost, adekvatnu funkciji, u izgradnji objekata treba koristiti elemente tradicionalne arhitekture ovog podneblja ukomponovane na savremeni način, uz obavezu da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

Shodno svemu navedenom, idejno rješenje je usaglašeno sa propisom, odnosno sa osnovnim urbanističkim parametrima (indeks izgrađenosti, indeks zauzetosti, spratnost odnosno visina objekta, odnos prema građevinskoj liniji) i drugim urbanističkim parametrima (parkiranje i garažiranje vozila, stepen ozelenjenosti i namjena objekta);

Idejno rješenje je usaglašeno sa smjernicama za oblikovanje i materijalizaciju.

Saglasnost iz člana 22 st. 1, 2 i 5 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), izdaje se rješenjem u roku od 30 dana od dana podnošenja zahtjeva i čini sastavni dio glavnog projekta da se ostvari vizuelno jedinstvo cjelovitog prostornog rešenja, i sklad sa okolnim strukturama.

Pri obrazlaganju ovog rješenja ukazuje se da je prvostepeno rješenje donijeto bez izjašnjavanja stranke o rezultatima ispitnog postupka budući da je zahtjev stranke u potpunosti usvojen- član 113 stav 1 tačka 2 Zakona o upravnom postupku.

Kod izloženog pravnog i činjeničnog stanja, glavni gradski arhitekta je našao da su se stekli uslovi za davanje saglasnosti investitoru Lučić Željku iz Plužina za izgradnju porodičnog stambenog objekta na lokaciji poto Šume Klačina, koju čini katastarska parcela broj 154/2, koja je upisana u LN 121 KO Goransko, u obuhvatu Prostorno urbanističkog plana Opštine Plužine ("Sl. list CG"-opštinski propisi br. 32/12), na području gdje nema planova sa detaljnom razradom, projektovanog od strane preduzeća „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić iz Nikšića u pogledu usaglašenosti sa smjernicama za arhitektonsko oblikovanje i materijalizaciju objekta i osnovnim urbanističkim parametrima.

NAPOMENA: Projektu dokumentaciju raditi u skladu sa Zakonom o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 19/25), Pravilnikom o načinu izrade i sadržini tehničke dokumentacije za građenje objekata („Službeni list Crne Gore“ broj 44/19), kao i drugim propisima koji regulišu izgradnju objekata.

UPUTSTVO O PRAVNOJ ZAŠTITI: Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba Ministarstvu prostornog planiranja, urbanizma i državne imovine, u roku od 8 dana od dana dostavljanja rješenja (član 25, stav 3 Zakona o izgradnji objekata („Službeni list Crne Gore“, broj 19/25).

Glavni gradski arhitekta:
Vujović Mladen, dipl. ing. arh.

DOSTAVLJENO:

- 1 x Lučić Željko, G
- 1 x „INGPOINT“ D.O.O. Nikšić
- 1 x Sekretarijata za opštu djelatnost Opština Plužine, Plužine
- 1 x u spise predmeta, i
- 1 x a/a

